



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
QUINTA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 0032827-54.2026.8.19.0000
AGRAVANTE: PLANIMOVEL ASSESSORIA E VENDAS EIRELI ME
AGRAVANTE: ANA NERI GUIMARAES FRANCA FREITAS
AGRAVADO: MATHEUS COSTA BRITO DA SILVA
AGRAVADO: NATHALIA ANDRE CIPRIANO
RELATORA: DES. CLAUDIA MARIA DE OLIVEIRA MOTTA
ORIGEM: JUÍZO DE DIREITO DA VARA ÚNICA DE PINHERAL

EMENTA: DIREITO DO CONSUMIDOR E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. RELAÇÃO DE CONSUMO. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. TUTELA DE URGÊNCIA. REALIZAÇÃO DE REPAROS NO BEM OBJETO DA TRANSAÇÃO. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA DA CORRETORA E DA IMOBILIÁRIA. ALEGADA FALHA NO DEVER DE INFORMAÇÃO DURANTE AS TRATATIVAS. TEMA REPETITIVO Nº 1.173 DO STJ. INAPLICABILIDADE. REVERSIBILIDADE ECONÔMICA DA MEDIDA. INVERSÃO DO ÔNUS DA PROVA. MANUTENÇÃO DA DECISÃO. RECURSO DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo de instrumento interposto contra decisão que deferiu tutela de urgência para determinar ao vendedor, à corretora e à imobiliária, solidariamente, a realização dos reparos necessários para sanar as infiltrações no imóvel, no prazo de 15 dias, sob pena de multa diária de R\$ 500,00, limitada inicialmente a R\$ 30.000,00. Foi, ainda, invertido o ônus da prova em favor dos adquirentes.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. As questões em discussão consistem em saber:

- (i) se a corretora e a imobiliária podem ser incluídas na obrigação solidária de realizar os reparos;
- (ii) se a medida é irreversível; e
- (iii) se estão presentes os requisitos para a inversão do ônus da prova.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
QUINTA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. Os adquirentes atribuem às agravantes falha própria no serviço de intermediação e corretagem, pela ausência de informações adequadas sobre as infiltrações existentes no imóvel objeto da transação.

4. Relação de consumo. Responsabilidade objetiva e solidária dos fornecedores. Arts. 7º, parágrafo único, 14 e 25, § 1º, do CDC. Dever de informação previsto no art. 723, parágrafo único, do Código Civil.

5. Inaplicabilidade do Tema nº 1.173 do STJ, pois o caso envolve possível falha no serviço de corretagem, a ser apurada na instrução.

6. Perigo de dano decorrente do agravamento das infiltrações. Medida economicamente reversível, com possibilidade de ressarcimento em caso de improcedência.

7. Inversão do ônus da prova justificada pela verossimilhança das alegações e pela vulnerabilidade técnica dos consumidores. Art. 6º, VIII, do CDC.

8. Ausência de teratologia, ilegalidade ou contrariedade à prova dos autos. Súmula nº 59 do TJRJ.

IV. DISPOSITIVO

5. Recurso conhecido e desprovido.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos do agravo de instrumento nº 0032827-54.2026.8.19.0000, **ACORDAM** os Desembargadores da Quinta Câmara de Direito Privado deste Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro em conhecer do recurso e decidir, nos termos da certidão de julgamento.

RELATÓRIO



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
QUINTA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Trata-se de Agravo de Instrumento interposto contra a decisão proferida pelo MM. Juiz de Direito da Vara Única de Pinheiral, nos autos da ação de obrigação de fazer (processo nº 0800414-97.2026.8.19.0082), que **deferiu o pedido de tutela de urgência**, nos seguintes termos (index 273179327).

“Trata-se de Ação de Obrigação de Fazer com Indenização por Danos Morais e Materiais, ajuizada por Nathalia André Cipriano e Matheus Costa Brito da Silva em face de Renan de Souza Ferreira (vendedor), Redeplan Imóveis e Ana Neri Guimarães Franca Freitas (corretora).

Alega a parte autora que adquiriu um imóvel residencial em Pinheiral/RJ e, apesar de haver previsão contratual obrigando o vendedor a reparar infiltrações pré-existentes antes da entrega, o bem foi entregue com vícios estruturais graves que não foram sanados pelos réus.

Os autores afirmam que as tentativas de solução amigável restaram infrutíferas, obrigando-os a arcar com reparos emergenciais paliativos, razão pela qual pleiteiam a execução definitiva das obras necessárias, além da reparação pelos danos materiais e morais sofridos.

No id. 272937715 foram anexados os documentos para instruir a petição inicial.

É o relatório. Decido.

1 – Defiro a gratuidade de justiça. Anote-se onde couber.

2 – Considerando que, pela natureza dos interesses em disputa, a autocomposição revela-se inviável na hipótese, deixo de designar audiência de conciliação, na forma do artigo 334, §4º, II, do CPC.

3 – Ante os requisitos do artigo 300 do CPC, passo a analisar o pedido de antecipação de tutela.

No caso em tela, verifico a presença dos requisitos autorizadores para a concessão da medida liminar.

O *fumus boni iuris* repousa na robusta prova documental acostada à inicial. O Contrato de Compra e Venda, especificamente na Cláusula 2ª, Parágrafo Segundo, estabelece obrigação expressa e inequívoca



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
QUINTA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO



do réu Renan em sanar as infiltrações, umidades e danos no forro de gesso antes da entrega do imóvel.

As assinaturas eletrônicas certificadas confirmam que todos os réus tinham ciência de tais vícios na data da celebração do negócio, em 19/02/2024.

Ademais, o contrato e os comprovantes de pagamento à empresa Mantas Prime evidenciam que os autores foram compelidos a realizar reparos emergenciais em abril e maio de 2025 devido à inércia dos réus, o que corrobora a persistência e gravidade do vício.

O *periculum in mora* é evidente, uma vez que infiltrações e problemas estruturais são danos de natureza progressiva. A manutenção do estado atual compromete não apenas a habitabilidade e a salubridade do imóvel, atingindo o direito fundamental à moradia digna, como também impõe risco de agravamento dos danos na estrutura, lajes e telhado, o que elevará exponencialmente o custo de uma reparação futura.

Quanto à reversibilidade da medida, importa destacar que a determinação de fazer não se reveste de caráter irreversível. **Na eventualidade de improcedência futura do pedido, a obrigação poderá ser convertida em perdas e danos em favor dos réus**, mediante o ressarcimento dos valores despendidos nas obras, garantindo-se o equilíbrio patrimonial entre as partes.

Isto posto, **DEFIRO O PEDIDO DE TUTELA DE URGÊNCIA** para determinar que **os réus, solidariamente, promovam o início dos reparos estruturais necessários para sanar definitivamente as infiltrações descritas na inicial, no prazo de 15 (quinze) dias, sob pena de multa diária que fixo em R\$ 500,00 (quinhentos reais)**, limitada inicialmente ao patamar de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais), sem prejuízo de posterior majoração em caso de descumprimento reiterado.

4 – Defiro o pedido de inversão do ônus da prova, na forma do inciso VIII do artigo 6.º do Código de Defesa do Consumidor, porquanto seja a parte autora, na qualidade de consumidor dos serviços e produtos oferecidos pela parte ré, hipossuficiente no acesso às informações, dados e documentos fundamentais para a comprovação de seu alegado direito.





ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
QUINTA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

5 – Citem-se os réus para apresentarem contestação no prazo legal de 15 (quinze) dias, sob pena de revelia.

6 – Intimem-se com urgência.”

Alegam as agravantes, em síntese (index 02), que não respondem pelos vícios construtivos, pois atuaram apenas como intermediadoras da negociação, e não como construtoras, incorporadoras ou empreendedoras. Aduzem que o contrato registrou expressamente a existência de infiltrações e atribuiu ao vendedor *Renan de Souza Ferreira* a obrigação exclusiva de realizar os reparos, demonstrando a ciência prévia dos agravados e afastando eventual ocultação dos defeitos. Sustentam não haver prova de que a corretora Ana Neri ou a imobiliária Planimóvel tenham omitido informações ou participado da construção ou incorporação do imóvel. Invocam o Tema Repetitivo nº 1.173 do STJ, segundo o qual o corretor não responde, em regra, pelas obrigações da construtora ou incorporadora, salvo envolvimento na construção ou incorporação, integração ao mesmo grupo econômico ou confusão patrimonial. Citam, ainda, o REsp nº 1.779.271, no qual o STJ afastou a responsabilidade da corretora pelo inadimplemento das obrigações assumidas no contrato de compra e venda quando inexistente nexo causal com a atividade de corretagem. Alegam que a medida é irreversível, pois os agravados são beneficiários da gratuidade de justiça e não teriam condições de ressarcir os valores empregados nas obras caso seja afastada a responsabilidade das recorrentes. Sustentam o perigo de dano decorrente da multa diária e da realização de obras irreversíveis em imóvel cuja construção não lhes compete. Requerem efeito suspensivo ativo para impedir o prosseguimento da ação ou, subsidiariamente, suspender as obrigações impostas e a multa até o trânsito em julgado do recurso. No mérito, pedem o afastamento das obrigações de fazer, por serem de responsabilidade exclusiva do vendedor Renan. Requerem, ainda, a intimação dos agravados e, se necessário, do Ministério Público.

Decisão indeferindo o pedido de efeito suspensivo (index 016).

Em contrarrazões (index 038), os agravados sustentam a legitimidade passiva das agravantes, que participaram diretamente da intermediação, assinaram eletronicamente o contrato e receberam comissão de R\$ 14.500,00. Defendem a existência de relação de consumo e a



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
QUINTA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

responsabilidade objetiva e solidária da corretora e da imobiliária pela falha no dever de informação, nos termos dos arts. 14 e 25, § 1º, do CDC e 723, parágrafo único, do Código Civil. Afirmam que, durante a vistoria, foram informados de que as obras no teto e no telhado eram apenas estéticas, sem problemas estruturais ou infiltrações. Mesmo comunicadas sobre o agravamento das infiltrações e rachaduras, as agravantes teriam realizado apenas reparos paliativos e orientado os compradores a procurar o vendedor ou acionar o seguro. Alegam, assim, falha própria no serviço de corretagem e nexo causal com os prejuízos sofridos. Sustentam a inaplicabilidade do Tema nº 1.173 do STJ, pois a pretensão não decorre de obrigação da construtora ou incorporadora, mas da omissão e das informações incorretas prestadas pelas próprias agravantes, que teriam induzido os compradores em erro e impedido a desistência do negócio ou a renegociação do preço. Defendem a presença dos requisitos do art. 300 do CPC. A probabilidade do direito decorreria dos documentos que indicam o conhecimento prévio dos vícios pelas agravantes. O perigo de dano estaria no comprometimento do teto, da fiação elétrica, do forro e da alvenaria, com risco de desabamento, mofo e danos à saúde. Acrescentam que já custearam reparos emergenciais de R\$ 4.350,00, conforme documento de index 272937723, e que a medida é economicamente reversível por meio de cobrança regressiva. Por fim, defendem a inversão do ônus da prova, diante da verossimilhança das alegações e da vulnerabilidade jurídica, econômica e técnica dos adquirentes, demonstradas pelas fotografias, documentos contratuais e comprovantes de despesas juntados no index 272937724. Alegam que as agravantes possuem maior facilidade para produzir a prova técnica, nos termos do art. 6º, VIII, do CDC. Requerem o desprovemento do recurso.

É o relatório.

VOTO

O recurso deve ser conhecido, visto que preenchidos os requisitos de admissibilidade.

I – Breve síntese da controvérsia

Trata-se de ação de obrigação de fazer cumulada com indenização por danos materiais e morais, ajuizada por Nathalia André Cipriano e Matheus



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
QUINTA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Costa Brito da Silva contra Renan de Souza Ferreira, vendedor do imóvel, Redeplan Imóveis – Planimóvel Assessoria e Vendas Ltda., imobiliária, e Ana Neri Guimarães França Freitas, corretora.

As rés Planimóvel e Ana Neri insurgem-se contra a decisão que determinou aos réus, solidariamente, o início dos reparos necessários para sanar as infiltrações no prazo de 15 dias, sob pena de multa diária de R\$ 500,00, limitada inicialmente a R\$ 30.000,00, e inverteu o ônus da prova em favor dos autores.

Os autores alegam que adquiriram o imóvel por intermédio das agravantes. Embora o contrato atribuísse ao vendedor a obrigação de reparar as infiltrações antes da entrega, afirmam que os problemas persistiram e se agravaram, causando danos no teto e nas paredes. Diante da ausência de solução, custearam reparos emergenciais.

Atribuem à corretora e à imobiliária falha no dever de informação, pois teriam minimizado os vícios durante a negociação. Defendem a incidência do CDC e a responsabilidade solidária dos réus.

As agravantes sustentam que atuaram apenas como intermediadoras, sem participação na construção ou incorporação do imóvel. Alegam que o contrato registrou as infiltrações e atribuiu exclusivamente ao vendedor a obrigação de repará-las. Invocam o Tema Repetitivo nº 1.173 do STJ e afirmam ausentes os requisitos da tutela de urgência. Requerem o afastamento da obrigação que lhes foi imposta.

II – Do mérito

A controvérsia consiste em verificar os requisitos para impor às agravantes, solidariamente com o vendedor, a realização dos reparos no imóvel e inverter o ônus da prova.

Nos termos do art. 300 do CPC, a tutela de urgência exige probabilidade do direito e perigo de dano, ambos presentes.

Embora as agravantes afirmem que apenas intermediaram a negociação, os autores lhes atribuem falha própria no serviço de corretagem. Alegam que os problemas no teto e no telhado foram apresentados como



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
QUINTA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

meramente estéticos e que, mesmo após comunicadas sobre o agravamento das infiltrações, as recorrentes realizaram apenas reparos paliativos e os orientaram a procurar o vendedor ou acionar o seguro.

O contrato registra a existência das infiltrações e atribui ao vendedor a obrigação de repará-las antes da entrega, demonstrando que o problema era conhecido durante a negociação. As agravantes participaram da intermediação, assinaram o instrumento e receberam a comissão, cabendo-lhes prestar informações claras sobre a segurança e os riscos do negócio, nos termos do art. 723, parágrafo único, do Código Civil.

A relação é de consumo. A responsabilidade pelo defeito do serviço é objetiva e solidária, conforme os arts. 7º, parágrafo único, 14 e 25, § 1º, do CDC.

Não se pode, antes da instrução, afastar a responsabilidade das agravantes apenas porque não participaram da construção ou incorporação. Discute-se possível falha no serviço por elas prestado, relacionada às informações fornecidas aos adquirentes.

Por essa razão, não incide o Tema Repetitivo nº 1.173 do STJ. O precedente afasta, em regra, a responsabilidade do corretor por obrigações próprias da construtora ou incorporadora, enquanto o caso envolve alegada omissão ou prestação inadequada de informações pelas próprias intermediadoras.

O perigo de dano também está demonstrado. As fotografias, os comprovantes de despesas e os demais documentos indicam o agravamento das infiltrações, com risco de comprometimento do teto, forro, alvenaria e fiação elétrica, além de prejuízo à salubridade e à habitabilidade. A demora pode ampliar os danos e elevar o custo dos reparos.

A medida é reversível, pois possui conteúdo econômico. Em caso de improcedência, as rés poderão buscar o ressarcimento pelas vias adequadas. A gratuidade de justiça dos autores não comprova impossibilidade de futura recomposição patrimonial. Maior é o risco decorrente da demora, diante do possível agravamento dos danos ao imóvel e à saúde dos ocupantes.

Também deve ser mantida a inversão do ônus da prova. Há verossimilhança das alegações e vulnerabilidade técnica dos adquirentes, nos



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
QUINTA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

termos do art. 6º, VIII, do CDC. Trata-se de regra de instrução, que não implica reconhecimento antecipado da responsabilidade das agravantes.

A extensão dos vícios, as informações prestadas e a responsabilidade de cada réu dependem de instrução probatória. Deve, assim, ser mantida a decisão que preserva a utilidade do processo e evita o agravamento dos danos.

Aplica-se a Súmula nº 59 deste Tribunal:

“Somente se reforma a decisão concessiva ou não da antecipação de tutela, se teratológica, contrária à lei ou à evidente prova dos autos.”

A decisão recorrida está fundamentada nos elementos apresentados e não se mostra teratológica, contrária à lei ou à prova dos autos.

Diante do exposto, **VOTO por CONHECER DO RECURSO e NEGAR-LHE PROVIMENTO**, mantendo integralmente a decisão agravada.

Rio de Janeiro, na data da assinatura eletrônica.

CLAUDIA MARIA DE OLIVEIRA MOTTA
Desembargadora Relatora